

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3554 *Resolución de 19 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. V. S. J., en nombre y representación de «Inmobiliaria Gaxespar, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 1, don Francisco Javier Misas Tomás, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 22 de enero de 2019 por el notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda, con el número 117 de protocolo, se vendió el pleno dominio de las fincas registrales número 23.631, 23.632, 23.633, 23.634, 23.635, 23.636 y 23.637 de Eivissa a la sociedad «Panal Inmuebles, S.L.», con precio aplazado y condición resolutoria. En la descripción de cada una de las siete fincas se atribuye determinado valor en euros.

En dicha escritura se afirma que las fincas descritas se integran y conforman la totalidad de un edificio de la ciudad de Eivissa y se pactaron, entre otras, las siguientes cláusulas:

«Segunda. Precio. Cláusula fiscal. Forma de pago. Carta de pago.

2.1 Precio.

El precio de esta compraventa, según me manifiestan las partes, queda fijado en la cantidad de tres millones doscientos noventa mil euros (3.290.000 €) correspondiendo a cada finca el valor que se ha hecho constar tras su descripción.

A ruego de las partes se hace constar que el valor que se ha hecho constar para cada una de las fincas es a los efectos oportunos, si bien el precio total es por la totalidad de las fincas y en contemplación a que se venden todas. No se hubiese hecho la operación de venta de las fincas separadamente.

El objeto del presente negocio jurídico es la venta de la totalidad de las fincas que integran el edificio descrito en el Expositivo 1 de la presente escritura (en adelante el Inmueble) como una unidad, de modo que no se transmitirá ninguna finca si no se transmite la totalidad de las mismas (...)

Tercera. Condición Resolutoria.

Las partes convienen en dar a la falta de pago dentro del plazo convenido de cualquiera de los pagos estipulados el carácter de condición resolutoria expresa, de forma que el impago de cualquiera de ellos facultará a la parte vendedora, bien para reclamar el importe con gastos judiciales y extrajudiciales a cargo de la parte compradora, o bien para –cumplida la intimación a la que se refiere el art. 1504 del Código Civil– instar la resolución de la presente compraventa, solicitando la reinscripción de la misma a su nombre, pactándose para tal caso por las partes la pérdida de la totalidad de las cantidades pagadas hasta la fecha por la compradora a la vendedora, en concepto de sanción e indemnización por incumplimiento (...).

Por su parte, satisfecho que sea en su totalidad el precio aplazado, la parte vendedora vendrá obligada a otorgar a favor de la compradora carta de pago y solicitar cancelación de la condición resolutoria (...)

La condición resolutoria afecta a la totalidad de las fincas, sin que se pueda hacer ninguna imputación de pagos a fincas en concreto. Por tanto, en caso de que se decida ejercitar se realizará sobre la totalidad de las fincas (...).»

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, de conformidad con las funciones de calificación y control de la legalidad que le confiere el artículo 18 Ley Hipotecaria, acuerda:

1.º Hechos.

Presentada escritura de compraventa, autorizada por el Notario de Santa Eulalia del Río D/D.ª Javier Cuevas Pereda, el día 22/01/2019, número de protocolo 117/2019, por la que la mercantil "Inmobiliaria Gaxespar, S.L." vende las fincas números 23631, 23632, 23633, 23634, 23635, 23636 y 23637 de Ibiza Sección 1.ª, a la mercantil "Panal Inmuebles, S.L.", se observa que queda aplazada la cantidad de un millón ochocientos sesenta mil euros, garantizada mediante condición resolutoria, sin que se distribuya entre las fincas.

2.º Fundamentos de Derecho.

– Visto el Artículo 18 Ley Hipotecaria: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

– Visto el Artículo 98 Reglamento Hipotecario: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, 11, bajo pena de nulidad".

– Vistos los artículos 9 y 11 de la Ley Hipotecaria, y 51 del Reglamento Hipotecario, relativos al principio de especialidad o determinación y los artículos 119 Ley Hipotecaria y 216 Reglamento Hipotecario, reiterando el mismo principio al caso de la necesaria distribución de la responsabilidad hipotecaria para el caso de que sean varias las fincas hipotecadas.

– Y así, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y el Notariado que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro. Y que en caso de venta de varias fincas con previo aplazado garantizado con condición resolutoria eso se traduce en la necesaria distribución del precio entre las varias fincas vendidas (cfr. Resolución 28 de mayo de 2005 y 19 septiembre 2011). Además el principio general de libertad de circulación de los bienes propio de nuestro Derecho sustantivo (véase artículos 785 y 1112 del Código Civil) justifica la exigencia registral de la determinación o especialidad.

En consecuencia, resuelvo:

- Suspender la inscripción solicitada, por los defectos mencionados en los párrafos precedentes.
- No tomar anotación de suspensión, por no haber sido solicitada.
- Prorrogar automáticamente el asiento de presentación, en los términos establecidos por el Art. 19 LH.

Sin perjuicio de proceder a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, en relación con la presente calificación: (...).

Eivissa, a veintisiete de agosto de dos mil diecinueve.–Don Fco. Javier Misas Tomás (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota calificación, doña M. M. V. S. J., en nombre y representación de «Inmobiliaria Gaxespar, S.L.», interpuso recurso el día 27 de septiembre de 2019 en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Único.–Se recurre expresamente la aplicación del principio de especialidad o determinación conforme a los artículos 9 y 11 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Vulneración del artículo 1.471 del Código civil.

Tal y como consta en la cláusula segunda de la escritura de compraventa, habiéndose transcrito el apartado primero de la misma en el Hecho I de este recurso, debemos señalar expresamente que es condición esencial del negocio jurídico objeto de la escritura compraventa la transmisión de la totalidad de las fincas que constituyen el total del Edificio dividido en Propiedad Horizontal y que se encuentra sito en la calle (...) de Ibiza (consta inscrito en el Registro de la Propiedad N.º 1 de Ibiza, al Libro 74, Sección I, folio 48, finca 7040, inscripción 2.^a).

La función jurídica de la condición resolutoria en la presente compraventa consiste en que para que la resolución pueda surtir efectos contra terceros, el título traslativo del primer comprador ("Panal Inmuebles, S.L.") no deberá ser del pleno dominio, sino de un dominio resoluble que es el que él puede adquirir y transmitir y el que adquirirá el «segundo comprador», que es tercero y a quien debería alcanzar la resolución por razón de la condición y del contrato pactado entre las partes; tal y como ya hemos puesto de relieve. Ahora bien, si hipotéticamente cualquiera de las fincas registrales que componen el Edificio que se ha vendido en su totalidad se vendiese a un tercero tuviese un precio individual, tal y como se pretende, se crearía un grave perjuicio a la Entidad a la que represento.

En caso de distribución de la condición resolutoria en cada una de las fincas registrales de las que se compone el edificio que se transmite se fracturaría gravemente la condición esencial de la compraventa; esto es, el impago de alguna de las cantidades aplazadas debe suponer la resolución de la totalidad del negocio jurídico. Por tanto, si se distribuye la condición resolutoria podrían aparecer terceros registrales protegidos.

Rige el principio de libertad civil de los particulares para configurar sus relaciones jurídicas; incluso para la venta de bienes por un precio aplazado. Siendo primordial tener en consideración la configuración del objeto múltiple de la operación como un todo unitario: ni el Vendedor quiere que le obliguen a transmitir una única finca, o cualquiera de ellas, sin las otras, ni el Comprador quiere adquirir cualquiera de las fincas sin el resto.

Se debe tener en consideración el artículo 1471, párrafo 2.º, inciso 1.º del Código civil en relación con el artículo 1.123 del mismo cuerpo legal. Asimismo, el artículo 1537 del Código civil hace la correspondiente remisión a la Ley Hipotecaria respecto de los requisitos para que el Registro de la Propiedad despliegue su eficacia en cuanto a terceros, que es la función propia del mismo, no de los relativos a la eficacia entre las partes de la compraventa de varias fincas por un solo precio alzado y aplazado en todo o

en parte exigiendo la determinación del precio «correspondiente a cada una de ellas» para su inscripción, desvirtuando esta clase de compraventas regulada expresamente por el Código civil.

El llamado principio de especialidad no es sino la denominación más bien didáctica de llevanza de los Registros por fincas, y no por sistema de forma personal; exigiendo que ante una situación perfectamente determinada, el Registrador no debe efectuar presunciones, ya que el efecto de la distribución del precio aplazado entre las fincas generará una grave consecuencia para la seguridad del tráfico, porque quien consulte los asientos del Registro no podrá conocer cuál es el alcance y contenido de la condición resolutoria pactada.

A mayor abundamiento, también debemos señalar nuestra disconformidad con la analogía existente en cuanto a la aplicación del artículo 119 y concordantes de la Ley Hipotecaria. La finalidad de la hipoteca es garantizar el cumplimiento del contrato en cuanto al pago del precio aplazado y la finalidad de la condición resolutoria es mantener el equilibrio de intereses, mediante la recuperación de las pretensiones por ambas partes, extinguiéndose la relación jurídica creada por el contrato en caso de incumplimiento del pago en plazo pactado.

Además, resulta evidente que la no distribución del precio no conculcaría la libre circulación de bienes; nada obsta que un tercero pueda adquirir el inmueble con pleno conocimiento de la existencia de condición resolutoria por el incumplimiento del pago del precio aplazado de un millón ochocientos sesenta mil euros (1.860.000 €).

En conclusión, en el presente supuesto de hecho, la aplicación del principio de especialidad o determinación, tal y como se pretende queda gravemente dañado puesto que habría dos precios en cada finca vendida; siendo, por ello, contraria justamente a lo que predica dicho principio. Teniendo una consecuencia clara impidiendo los efectos queridos por la voluntad de las partes para un determinado negocio jurídico.»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de octubre de 2019, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281, 1282, 1283, 1284, 1285 y 1504 del Código Civil; 9, 11 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51 y 59 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 1968, 28 de febrero de 1994 y 28 de noviembre de 2019.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de las siete fincas registrales que integran la totalidad de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Además del precio, se expresa en dicha escritura que corresponde a cada finca el valor que se ha hecho constar tras su descripción, que este valor se ha expresado para cada una de las fincas a los efectos oportunos, si bien el precio total es por la totalidad de las fincas y en contemplación a que se venden todas, pues «no se hubiese hecho la operación de venta de las fincas separadamente»; y se añade que «el objeto del presente negocio jurídico es la venta de la totalidad de las fincas que integran el edificio descrito en el Expositivo I de la presente escritura (en adelante el Inmueble) como una unidad, de modo que no se transmitirá ninguna finca si no se transmite la totalidad de las mismas». Por otra parte, se aplaza el pago de parte del precio total y se pacta, entre otras cláusulas, que la falta de pago del importe aplazado a su vencimiento tendrá el carácter de condición resolutoria explícita a que se refiere el artículo 1504 del Código Civil. Asimismo, se añade que «la condición resolutoria afecta a la totalidad de las fincas, sin que se pueda hacer ninguna imputación de pagos a fincas en concreto. Por tanto, en caso de que se decida ejercitar se realizará sobre la totalidad de las fincas (...)».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al pactarse condición resolutoria, a los efectos de garantizar el cumplimiento de los pagos establecidos, y teniendo en cuenta que el precio aplazado se refiere a la transmisión de varias fincas, falta distribuir el precio entre las varias fincas vendidas, conforme a los artículos 9 y 11 de la Ley Hipotecaria, y 51 del Reglamento Hipotecario, y el principio de especialidad.

2. Es doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 28 febrero 1994) que cuando al impago del precio aplazado de varias fincas vendidas se liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora, tal pacto no es inscribible sin distribuir o determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas, pues la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad. La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario demanda que el tercero pueda saber si cada una de las concretas fincas vendidas está sujeta o no a la acción resolutoria por impago del precio, si posteriormente ha quedado total o parcialmente liberada de la misma por imputación al precio de que respondía de pagos parciales posteriores, o cuál sea la cantidad que presumiblemente le corresponderá percibir de aquella que, en caso de resolución, venga obligado a devolver el vendedor.

Esta Dirección General, en la reciente Resolución de 28 de noviembre de 2019 ha reiterado dicha doctrina, si bien admite que la fijación del «valor» concreto que se atribuya a cada una de las fincas vendidas equivalga a la determinación de la parte del precio de que haya de responder la finca de que se trate, de modo que el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las diversas fincas vendidas, y ello sin necesidad de acudir a presunción alguna pero sí mediante una correcta interpretación de las distintas cláusulas del título, no sólo literal, sino también teleológica y sistemática (cfr. los artículos 1281, 1282, 1284 y 1285 del Código Civil). Lo que ocurre es que en el presente caso de los términos de la escritura calificada resulta una voluntad contraria a que el valor atribuido a cada finca equivalga a distribución del precio a los efectos indicados. Y para eludir la obligación de distribución del precio entre las diversas fincas, a los efectos de la inscripción de la garantía, carece de toda base la afirmación de que las fincas vendidas integran el edificio como una unidad, pues únicamente sería innecesaria dicha distribución del precio si se hubieran agrupado previamente todas ellas de suerte que fuera la total y única finca transmitida la que, sin perjuicio de las eventuales secuelas de la existencia de cargas preferentes sobre alguna de las agrupadas, garantizase a través del pacto resolutorio el pago del precio aplazado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de diciembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.